

ZONE UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond aux extensions récentes d'habitat de la commune. Cette zone comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements collectifs. **Le secteur UBa** correspond aux zones d'habitat situées près de l'usine, implantée au Sud du territoire communal.

SECTION I **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

- Rappel

1. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UB I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone Z2 :

- les constructions ou les extensions d'établissements recevant du public des 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} catégorie comme définies dans les articles GN1 et GN2 de l'arrêté du Ministère de l'intérieur du 25 juin 1980 portant réglementa de sécurité dans les établissements recevant du public,
 - les constructions d'immeubles de grande hauteur au sens de l'article R 122.2 du code de la Construction ou de l'habitation,
 - les aires de camping, caravanage et le stationnement de caravanes.
1. Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.

2. Les constructions destinées

- à l'industrie,
- à l'exploitation agricole,
- à l'exploitation forestière.

3. Les installations classées soumises

- à déclaration (sauf dans les cas visés à l'article 2)
- à autorisation.

4. Camping et stationnement de caravanes :

- . les caravanes isolées,
- . les terrains aménagés de camping et caravanage,
- . le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.

5. Les habitations légères de loisirs.

6. Les parcs résidentiels de loisirs.

7. Les installations et travaux divers suivants :

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les garages collectifs de caravanes
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.
- . les affouillements et exhaussements de sol (sauf dans les cas visés à l'article 2).

8. La reconstruction des bâtiments agricoles après sinistre est interdite.

**ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES
SOUS CONDITIONS**

Dans la zone Z2 peuvent être autorisés :

- les constructions ou l'extension des constructions, à usage industriel lorsqu'elles peuvent entrer dans le champ d'application de la législation des installations classées,
- les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation de type R+1 ou plus, ou de bureau, de type R+2 ou plus, implantées sur des terrains :
 - de surface supérieure à 2000m² avec un COS au plus égal à 0,08 pour les constructions individuelles,
 - de surface supérieure à 1000m² avec un COS au plus égal à 0,08 pour les constructions édifiées sur les lots d'un lotissement,
- les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (restaurant d'entreprise, salles de réunions d'entreprises, etc...),
- les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.
- les aires de sport sans structure destinées à l'accueil du public.

Dans toute la zone UB, sauf en UBa

I. Les constructions à usage :

- **d'artisanat et les installations classées soumises à déclaration** à condition :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
- b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

2. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial et à condition que l'emprise au sol soit limitée à 60m², que les matériaux utilisés soit compatibles avec l'environnement bâti et que la hauteur soit limitée à 4 m. Cette hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture.

3. Les piscines non couvertes ou petits bassins jusqu'à 40 m².

4. Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Dans le secteur UBa

. les extensions limitées à 20% de la Surface Hors Œuvre Brute, les transformations ainsi que les dépendances, garages et annexes de constructions à usage d'habitation existantes à la date d'opposabilité du P.L.U.

Ces extensions limitées, transformations, dépendances, garages et annexes de constructions à usage d'habitation ne pourront être autorisées qu'une seule fois, sans possibilité de dérogation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 4,65 mètres d'emprise.

3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables et les sentiers touristiques.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de la construction principale ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, pour des constructions ou des projets de construction à extension limitée, situés à l'angle de deux rues, cette distance ne concernera que la façade principale. Elle sera réduite à 3 mètres pour les façades donnant sur les autres rues.

2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Toute construction peut s'implanter en limite séparative ou au minimum à 3 mètres de cette limite.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes, au minimum de 3 mètres.

2. Les bâtiments situés sur un même terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée, calculée, du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture, est fixée à 6 mètres.
2. La hauteur totale de la construction projetée, ne pourra pas excéder 9 mètres, au niveau de la faîtière.
3. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- ⇒ le volume et la toiture,
- ⇒ les matériaux, l'aspect et la couleur,
- ⇒ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- ⇒ l'adaptation au sol.

2. Pour les éléments de paysage repérés au plan ★ :

- la démolition, la destruction de tout élément de paysage repéré au plan est interdite,
- toute modification est tolérée sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,
- tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver élément de paysage sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,
- tout changement d'affectation est toléré à condition qu'il ne dénature pas l'élément de paysage et que ce dernier ne perde pas de son intérêt.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques et en surface, soit au minimum :

Maison individuelle	2 emplacements
Studio ou logement 1 pièce	1 emplacement
Logements de 2 ou 3 pièces	2 emplacements
Logements de 4 ou 5 pièces	2 emplacements
Logements de 6 pièces et plus	3 emplacements
Hôtel	1 emplacement par chambre
Restaurant	1 emplacement pour 10 m ² .
Commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 emplacement pour 20 m ²
Salles de cinéma, réunions, spectacle	1 emplacement pour 5 places
Bureaux	1 emplacement pour 15 m ²
Hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
Maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
Artisanat	1 emplacement pour 50 m ²
Atelier automobile	1 emplacement pour 50 m ²

2. Les aires de stationnement ou d'accès au garage ne pourront être clôturées en bordure du domaine public et devront rester accessibles par le domaine public.

3. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.I, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.